

# Zmluva o nájme nebytového priestoru č. 100/2024

uzatvorená podľa ust. § 3 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov  
a podľa ust. § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník (ďalej len „zmluva“)

## Zmluvné strany:

1.   Názov:                               **mestská časť Bratislava-Staré Mesto**  
      Sídlo:                             Vajanského nábrežie 3, 814 21 Bratislava  
      IČO:                              00 603 147  
      DIČ:                              2020804170  
      Bankové spojenie:            VÚB, a. s.  
      Číslo účtu:                    1526012/0200  
      IBAN:                            SK02 0200 0000 0000 0152 6012  
      Štatutárny orgán:            Ing. Matej Vagač, starosta mestskej časti  
      Kontakt:                       podatelna@stare mesto.sk

(ďalej len „prenajímateľ“)

a

2.   Názov:                               **Divadlo v podnájme**  
      Právna forma:                občianske združenie  
      Sídlo:                            Západný rad 3777/26, 811 04 Bratislava  
      IČO:                              42 137 900  
      DIČ:                              2022745747  
      Štatutárny orgán:            Jakub Lazarčík, predseda  
      Kontakt:

(ďalej len „nájomca“ a spolu s prenajímateľom ďalej len „zmluvné strany“)

## Úvodné ustanovenie

Zmluvné strany, rešpektujúc zákon Slovenskej národnej rady č. 138/1991 Zb. o majetku obcí, zákon Slovenskej národnej rady č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave, Štatút hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy, Zásady hospodárenia s majetkom mestskej časti Bratislava-Staré Mesto a s majetkom zvereným do správy mestskej časti Bratislava-Staré Mesto, sa dohodli na uzatvorení tejto zmluvy podľa ust. § 3 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov a podľa ust. § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník za nižšie uvedených podmienok. Zmluva sa uzatvára na základe uznesenia Miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava-Staré Mesto č. 15/2024 zo dňa 26.03.2024.

## Čl. 1

### Predmet zmluvy

- 1.1 Prenajímateľ je v zmysle ust. § 6 ods. 2 zákona Slovenskej národnej rady č. 138/1991 Zb. o majetku obcí správcom nebytového priestoru č. 6 nachádzajúceho sa na 1. poschodí bytového domu na ulici Fazulová 2, Školská 14 v Bratislave, súpisné č. 2866, postaveného na pozemku - parcela registra „C“ KN č. 8056/13, druh pozemku - zastavaná

plocha a nádvorie o výmere 1163 m<sup>2</sup>, zapísaného na liste vlastníctva č. 6026 okres: Bratislava I, obec: Bratislava-Staré Mesto, katastrálne územie: Staré Mesto.

- 1.2 Touto zmluvou prenecháva prenajímateľ za odplatu (ďalej len „**nájomné**“) a za podmienok v tejto zmluve dohodnutých nájomcovi do užívania časť nebytového priestoru špecifikovaného v ods. 1.1 tohto článku zmluvy o výmere 196,50 m<sup>2</sup> a to:
- a) učebňu o výmere 27,50 m<sup>2</sup>,
  - b) divadelnú sálu o výmere 169,00 m<sup>2</sup>,
- (ďalej len „**nebytový priestor**“ alebo „**predmet nájmu**“).

## Čl. 2

### Účel a rozsah nájmu

- 2.1 Prenajímateľ sa zaväzuje prenechať nájomcovi a nájomca je oprávnený užívať nebytový priestor za účelom **realizácie divadelných skúšok a produkcie divadelného predstavenia Hotel Marakéš pre verejnosť** (predpokladané sú 2 reprízy, jedna spojená s tematickou diskusiou).
- 2.2 Nájomca je oprávnený užívať nebytový priestor výlučne na účel uvedený v ods. 2.1 tohto článku zmluvy. Na prípadnú zmenu účelu nájmu, resp. jeho rozšírenie je potrebný predchádzajúci písomný súhlas prenajímateľa vyhotovený vo forme písomného dodatku k tejto zmluve.
- 2.3 Nájomca nie je oprávnený dať nebytový priestor, prípadne jeho časť do podnájmu alebo výpožičky tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. Nájomca nie je oprávnený zriadiť záložné právo k predmetu nájmu, ani inak predmet nájmu zaťažiť.
- 2.4 Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu v nasledovnom rozsahu:
- a) učebňu - každý pracovný utorok v čase od 18.00 hod. do 20.00 hod.,
  - b) divadelnú sálu - 1 x mesačne v sobotu od 10.00 hod. do 13.00 hod.

## Čl. 3

### Platby spojené s užívaním nebytového priestoru

- 3.1 Prenajímateľ a nájomca sa v zmysle zákona č. 18/1996 Z. z. o cenách dohodli, že nájomca zaplatí prenajímateľovi úhradu za užívanie nebytového priestoru bez právneho dôvodu za obdobie od 01.01.2024 do dňa predchádzajúceho dňu nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy a nájomné za obdobie odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy do 30.06.2024 spolu s paušálnym poplatkom za služby spojené s užívaním/ nájmom nebytového priestoru **spolu v celkovej výške 138,00 Eur (slovom: stotridsaťosem Eur):**
- úhrada za užívanie nebytového priestoru/ nájomné za nebytový priestor vo výške 1,00 EURO/mesiac, t. j. 6,00 EUR za obdobie od 01.01.2024 do 30.06.2024;
  - paušálny poplatok za služby spojené s užívaním/ nájmom nebytového priestoru vo výške 22,00 EUR/mesiac, t. j. 132,00 EUR za obdobie od 01.01.2024 do 30.06.2024.
- 3.2 Platba podľa ods. 3.1 tohto článku zmluvy je splatná najneskôr do desiatich dní odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy. Nájomca je povinný poukázať platbu včas tak, aby táto najneskôr v deň desiaty deň odo dňa účinnosti tejto zmluvy bola pripísaná na účet prenajímateľa v tvare IBAN: **SK02 0200 0000 0000 0152 6012, VS: 4528000224**.
- 3.3 V prípade omeškania nájomcu s platbou podľa ods. 3.1 tohto článku zmluvy uplatní prenajímateľ voči nájomcovi úrok z omeškania stanovený v ust. § 3 nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z..



- 3.4 Nájomca je povinný pri podpise zmluvy uhradiť prenajímateľovi **finančnú kauciu** vo výške 5,00 EUR za m<sup>2</sup> prenajatej nehnuteľnosti, t. j. **982,50 EUR** a to na účet prenajímateľa **SK02 0200 0000 0000 0152 6012, VS 4528000224** alebo v hotovosti do pokladne Miestneho úradu mestskej časti Bratislava-Staré Mesto. Nájomca podpisom tejto zmluvy súhlasí s ponechaním tejto finančnej kaucie na účte prenajímateľa. Prenajímateľ si vyhradzuje právo použiť finančnú kauciu najmä pre prípad poškodenia predmetu nájmu nájomcom, pre prípad neuhradenia nájomného alebo paušálneho poplatku za služby spojené s užívaním nebytového priestoru, na úhradu v budúcnosti splatných peňažných sankcií podľa zmluvy (vrátane zmluvných pokút), ako aj na náhradu nákladov uhradených prenajímateľom za nájomcu, náhradu škody a pod. Finančná kaucia v danej výške bude plne zachovaná po celú dobu platnosti nájomnej zmluvy a bude nájomcovi vrátená až po skončení zmluvného vzťahu a zároveň splnení všetkých povinností vyplývajúcich pre nájomcu z nájomnej zmluvy. Ak prenajímateľ preukázateľne použije finančnú kauciu alebo jej časť na úhradu svojich splatných pohľadávok voči nájomcovi, je nájomca povinný v lehote 10 dní od doručenia písomnej výzvy prenajímateľa doplniť finančnú kauciu do výšky dohodnutej v tomto odseku. V prípade, že nájomca povinnosť doplniť kauciu včas nesplní, je povinný prenajímateľovi uhradiť zmluvnú pokutu vo výške 0,05 % denne zo sumy zodpovedajúcej výške požadovaného doplnenia kaucie za každý začatý deň omeškania s doplnením kaucie. O použití kaucie je prenajímateľ povinný bezodkladne informovať nájomcu.

#### Čl. 4 Trvanie zmluvy

- 4.1 Táto zmluva sa uzatvára na dobu **určitú, každý pracovný utorok v mesiaci v čase od 18.00 hod. do 20.00 hod. bude nájomca užívať učebňu a 1 x mesačne v sobotu od 10.00 hod. do 13.00 hod. bude nájomca užívať divadelnú sálu, a to od účinnosti tejto zmluvy do 30.06.2024.**
- 4.2 Nájomný vzťah v zmysle tejto zmluvy sa skončí:
- a) uplynutím času, na ktorý bol dojednaný,
  - b) písomnou dohodou oboch zmluvných strán,
  - c) jednostranným odstúpením od zmluvy prenajímateľom z dôvodov uvedených v bode 4.3 tejto zmluvy.
- 4.3 Zmluvné strany sa v súlade s čl. 4 ods. 4.2 písm. c) zmluvy dohodli, že prenajímateľ môže od tejto zmluvy jednostranne odstúpiť v prípade, ak nájomca užíva nebytový priestor v rozpore so zmluvou, najmä ak
- a) nájomca je v omeškaní so zaplatením platby podľa čl. 3 ods. 3.1 a 3.2 tejto zmluvy,
  - b) nájomca si nesplnil povinnosť podľa čl. 3 ods. 3.4 tejto zmluvy,
  - c) nebytový priestor užíva bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa iný subjekt ako nájomca,
  - d) nájomca užíva nebytový priestor, alebo ak trpí jeho užívanie takým spôsobom, že prenajímateľovi vzniká škoda alebo že mu hrozí škoda,
  - e) nájomca pri užívaní nebytového priestoru hrubo porušuje pokoj alebo poriadok,
  - f) nájomca užíva nebytový priestor na iný účel ako je účel dohodnutý v čl. 2 ods. 2.1 tejto zmluvy,
- pričom zmluva sa zrušuje dňom doručenia oznámenia o odstúpení od nej prenajímateľom nájomcovi.
- 4.4 Nájomca je povinný odovzdať nebytový priestor najneskôr v prvý pracovný deň po skončení nájmu prenajímateľovi vypratáný a v stave zodpovedajúcom dohodnutému užívaniu, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. V prípade nesplnenia tejto povinnosti je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 100,00 EUR za každý deň omeškania s odovzdaním nebytového priestoru.

## Čl. 5

### Práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu

- 5.1 Nájomca si je vedomý technického stavu nebytového priestoru a vyhlasuje, že tento zodpovedá jeho potrebám.
- 5.2 Prenajímateľ je povinný umožniť nájomcovi užívať predmet nájmu v dohodnutom rozsahu. Nájomca je povinný na vlastné náklady udržiavať nebytový priestor v stave, v akom ho prevzal.
- 5.3 Nájomca je povinný znášať náklady vyplývajúce z realizácie bežných opráv a bežných úprav nebytového priestoru v hodnote do 500,00 EUR v každom jednotlivom prípade, a zároveň je povinný včas nahlásiť prenajímateľovi potrebu väčších opráv a umožniť vykonanie týchto i iných nevyhnutných opráv, v opačnom prípade nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinnosti vznikla. Pre pojem bežné opravy a úpravy sa analogicky použije ust. § 5 nariadenia vlády č. 87/1995 Z. z.
- 5.4 Prenajímateľ je počas trvania nájomného vzťahu založeného touto zmluvou oprávnený kontrolovať, či nájomca užíva nebytový priestor riadnym spôsobom a v súlade so zmluvne dohodnutými podmienkami. Nájomca je povinný za týmto účelom umožniť prenajímateľovi, resp. ním povereným osobám prístup do všetkých miestností a častí nebytového priestoru po predchádzajúcom nahlásení nájomcovi.
- 5.5 Nájomca preberá v rozsahu ním užívaného nebytového priestoru na seba všetky povinnosti vyplývajúce zo všeobecne platných právnych predpisov o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci, o ochrane majetku, o ochrane pred požiarimi, ako aj hygienických a ekologických predpisov. Nájomca je súčasne povinný rešpektovať informácie súvisiace s ochranou pred požiarimi oznámené zo strany prenajímateľa. Nájomca preberá v plnom rozsahu zodpovednosť za hygienické a ekologické škody a ujmy vzniknuté v súvislosti s vykonávaním jeho činnosti v nebytovom priestore podľa tejto zmluvy. Nájomca je povinný dodržiavať predpisy o skladovaní a manipulácii s horľavými látkami, zabezpečiť a udržiavať plnú priechodnosť únikových ciest, voľný prístup k únikovým východom, rozvodným elektrickým zariadeniam, prostriedkom požiarnej ochrany, uzáverom vody a plynu, dodržiavať zákaz používania chybných a poškodených elektrických spotrebičov, predĺžovacích šnúr a iných predmetov a zariadení nevyhovujúcich normám a predpisom.
- 5.6 Akákoľvek škoda, ktorá vznikne v priestoroch predmetu nájmu a bude spôsobená nájomcom, resp. osobami majúcimi vzťah k nájomcovi, bude nájomcom odstránená. V opačnom prípade sa nájomca zaväzuje k náhrade vzniknutej škody, následkov škody, ako aj nákladov na odstránenie škody v plnej výške prenajímateľovi, bezodkladne po výzve prenajímateľa. Nájomca zodpovedá prenajímateľovi za škodu vzniknutú v nebytovom priestore, ktorú zaviniel on sám, resp. jeho zamestnanci, resp. ručí prenajímateľovi za škodu spôsobenú klientmi nájomcu, jeho dodávateľmi, resp. inými osobami, ktorým nájomca umožnil do nebytového priestoru prístup.
- 5.7 Vzhľadom k rozsahu užívania predmetu nájmu nájomcom len v čase určenom v čl. 2 ods. 2.4 tejto zmluvy a prípadnému užívaniu predmetu nájmu tretími subjektami mimo času ustanoveného v čl. 2 ods. 2.4 tejto zmluvy, prenajímateľ nenesie žiadnu zodpovednosť za predmety vnesené nájomcom do predmetu nájmu a zanechané tam. Nájomca je povinný sám a na vlastné náklady zabezpečiť svoj vnesený majetok proti odcudzeniu, poškodeniu alebo zničeniu a zväziť účelnosť jeho poistenia taktiež na vlastné náklady.
- 5.8 Nájomca je povinný prevádzkovať a udržiavať predmet nájmu ako aj svoje zariadenia v nebytovom priestore tak, aby ich činnosť negatívne neovplyvňovala životné prostredie, pričom príp. odpadové produkty je povinný likvidovať podľa príslušných legislatívnych noriem a postupov na vlastné náklady. Nájomca je povinný nepoužívať chemikálie a suroviny, ktoré sú na zozname nežiaducich látok a zaväzuje sa na vlastné náklady znášať príp. následky ekologickej havárie. Zodpovednosť nájomcu vo vzťahu k prenajímateľovi týmto nie je dotknutá.

- 5.9 Prenajímateľ súhlasí s označením prevádzky nájomcu pred vstupom do nebytového priestoru, propagujúcim nájomcu, resp. ním ponúkané služby vo forme a spôsobom zmluvnými stranami vopred písomne odsúhlasenom.

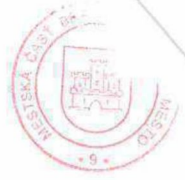
## Čl. 6 Doručovanie

- 6.1 Písomnosti sa doručujú na adresy zmluvných strán uvedené na prvej strane tejto zmluvy. Zmenu adresy je zmluvná strana, ktorej sa zmena týka, povinná bezodkladne písomne oznámiť druhej zmluvnej strane.
- 6.2 Pokiaľ nie je v zmluve uvedené inak, všetky oznámenia, vyhlásenia, žiadosti, výzvy a iné úkony v súvislosti so zmluvou a jej plnením (ďalej len „**písomnosť**“), musia byť urobené v písomnej forme a doručené na adresu druhej zmluvnej strany uvedenú v záhlaví zmluvy a/alebo na inú adresu, ktorú oznámi táto zmluvná strana. Písomnosť sa považuje za doručeníu za nasledovných podmienok:
- a) v prípade osobného doručovania dňom odovzdania písomnosti osobe oprávnenej prijímať písomnosti za túto zmluvnú stranu a podpisom takej osoby na doručeníu a/alebo kópiu doručovanej písomnosti, alebo dňom odmietnutia prevzatia písomnosti takou osobou,
  - b) v prípade doručovania prostredníctvom poštového podniku oprávneného na poskytovanie poštových služieb podľa zákona č. 324/2011 Z. z. o poštových službách v znení neskorších predpisov dňom doručenia na adresu zmluvnej strany a v prípade zásielky do vlastných rúk dňom odovzdania písomnosti osobe oprávnenej prijímať písomnosti za túto zmluvnú stranu a podpisom takej osoby na doručeníu.
- 6.3 Za deň doručenia písomnosti doručovanej prostredníctvom poštového podniku sa pokladá aj (i) deň, v ktorý zmluvná strana, ktorá je adresátom, odoprie doručovanú písomnosť prevziať, (ii) deň vrátenia zásielky odosielateľovi, aj keď sa adresát o jej uložení nedozvedel.

## Čl. 7 Vyhlásenia a záruky

- 7.1 Nájomca podpísaním tejto zmluvy vyhlasuje a zaručuje sa prenajímateľovi, ktorý uzatvára túto zmluvu spoliehajúc sa na tieto vyhlásenia a záruky, že ku dňu podpisu tejto zmluvy:
- 7.1.1 je nájomca právnym subjektom platne existujúcim podľa zákonov Slovenskej republiky, podpisujúci je osoba oprávnená konať v mene nájomcu,
  - 7.1.2 nájomca nemá záväzky voči prenajímateľovi, Sociálnej poisťovni, ktorejkoľvek zo zdravotných poisťovní, nie je v likvidácii ani v konkurze a nie je voči nemu vedené žiadne exekučné konanie.
- 7.2 Nájomca vyhlasuje, že berie na vedomie výšku zmluvných pokút dohodnutých touto zmluvou, ich výška nie je v rozpore s dobrými mravmi a v prípade uplatnenia si ich prenajímateľom sa ich zaväzuje uhradiť. V súlade s ust. § 545 ods. 2 Občianskeho zákonníka je prenajímateľ oprávnený domáhať sa náhrady škody presahujúcej zmluvné pokuty.
- 7.3 V prípade, že sa akékoľvek vyhlásenie alebo záruka podľa ods. 7.1 tohto článku zmluvy ukáže ako nepravdivé alebo zavádzajúce, bude sa to považovať za hrubé porušenie tejto zmluvy oprávňujúce prenajímateľa od tejto zmluvy jednostranne odstúpiť, ako aj požadovať od nájomcu náhradu škody, ktorá mu nepravdivým alebo zavádzajúcim vyhlásením vznikne.





**Čl. 8**  
**Záverečné ustanovenia**

- 8.1 Právne vzťahy neupravené zmluvou sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov, zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník, prípadne ďalšími právnymi predpismi.
- 8.2 Zmeny a dodatky zmluvy musia byť vykonané formou písomného dodatku k zmluve a musia byť podpísané oboma zmluvnými stranami.
- 8.3 Ak by niektoré z ustanovení zmluvy bolo neplatné, alebo by sa takým stalo neskôr, nebude tým dotknutá platnosť ostatných ustanovení zmluvy. Zmluvné strany sa zaväzujú vyvinúť maximálne úsilie na konvalidáciu neplatného ustanovenia zmluvy, a ak taká konvalidácia nebude možná, zaväzujú sa nahradiť neplatné ustanovenie zmluvy takým ustanovením, ktoré sa svojim obsahom a povahou čo najviac približuje účelu, ktorý chceli zmluvné strany dosiahnuť neplatným ustanovením zmluvy.
- 8.4 Zánikom účinnosti tejto zmluvy alebo jej časti nie je dotknutá účinnosť tých ustanovení zmluvy, ktorých účinnosť podľa tejto zmluvy a/alebo vzhľadom na ich povahu má trvať aj po ukončení účinnosti tejto zmluvy.
- 8.5 Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv vedenom Úradom vlády Slovenskej republiky v zmysle ust. § 47a ods. 1 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v spojení s ust. § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií).
- 8.6 Zmluva je vyhotovená v štyroch rovnopisoch, z ktorých prenajímateľ dostane tri rovnopisy a nájomca dostane jeden rovnopis.
- 8.7 Zmluvné strany si zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a vyhlasujú, že ich prejavy vôle sú slobodné, vážne, zrozumiteľné a určité, čo svojimi podpismi potvrdzujú.

V Bratislave dňa .....

V Bratislave dňa .....

**Nájomca:**

**Prenajímateľ:**

Divadlo v podnájme  
Jakub Lazarčík  
predseda

mestská časť Bratislava-Staré Mesto  
Ing. Matej Vagač  
starosta mestskej časti